ULS

# *Les clés* de l'Usufruit Locatif Social

*Solution innovante de cofinancement de logements sociaux*



CET OUVRAGE EST ÉDITÉ PAR PULSE

Conception et réalisation : Accroche-com’

# *Les clés* de l'Usufruit Locatif Social

*Solution innovante*
*de cofinancement*
*de logements sociaux*



# *Innover pour développer l'offre de logements sociaux*

# L'essentiel sur une source complémentaire de financement

*L'Usufruit locatif social (ULS) a permis de collecter 500 millions d'euros pour la construction de 2 500 logements. Venant en complément des solutions classiques, l'ULS est un outil opérationnel pour les acteurs du logement social dans les zones tendues. Principes et chiffres clés.*

## *Mobiliser l'épargne au service du logement social*

L'Usufruit locatif social (ULS) est un dispositif qui permet, dans les zones en forte tension foncière, de financer des logements locatifs sociaux supplémentaires par la mobilisation de l'épargne des particuliers, sans utiliser les fonds propres des bailleurs sociaux ni recourir aux subventions des collectivités locales ou territoriales.

Conçu par des entrepreneurs au début des années 2000, et encadré par la loi Engagement national pour le logement (ENL) de 2006, l'ULS complète les modes de financement classiques du logement social. Le principe repose sur le partage, pour une durée longue de quinze à vingt ans, du droit de propriété entre usufruitier et nu-propriétaire.

**Le bailleur social** acquiert, pour une durée définie, l'usufruit des logements. Il dispose ainsi de leur usage et en perçoit les loyers.

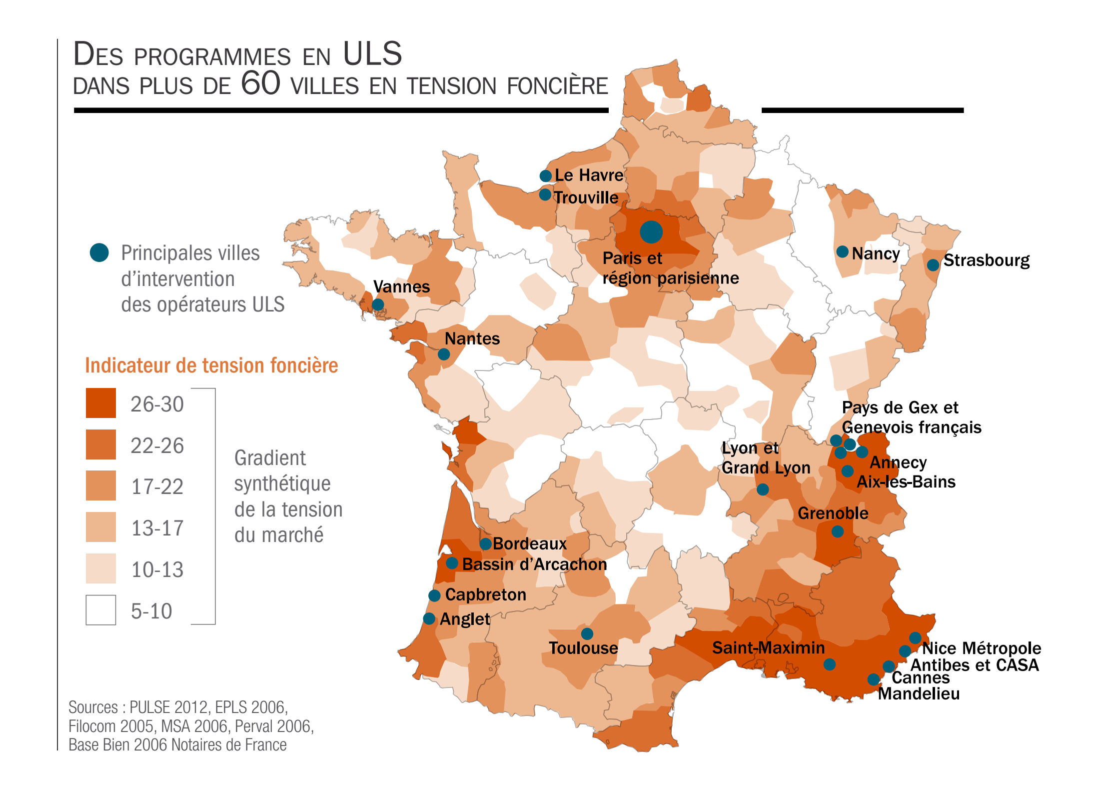
**L'épargnant** achète la seule nue-propriété et devient plein propriétaire à l'extinction de l'usufruit.

**La collectivité locale** qui décide d'accueillir l'opération immobilière développe son parc de logements à usage social pour adapter plus rapidement son offre locative à l'évolution des besoins de son territoire.

.../...

**2006**

L'adoption de la loi ENL constitue une étape décisive dans le développement de l'ULS.




## *S'adapter aux politiques locales de l'habitat*

La collectivité territoriale, en concertation avec le bailleur social partenaire du projet, définit la typologie des logements et leur niveau de loyer. Par leur affectation à un usage social, les logements font l'objet d'un agrément auprès de la Direction départementale des territoires (DDT) ou de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) délégataire de l'aide à la pierre.

## *Développer le logement social en zones tendues*

L'ULS est particulièrement adapté au développement du logement social dans les zones de forte tension immobilière : centres-villes, grandes agglomérations, Île-de-France, zones littorales… Il permet ainsi de réintroduire

de la mixité sociale là où les prix du foncier sont habituellement un obstacle majeur pour l'habitat social.

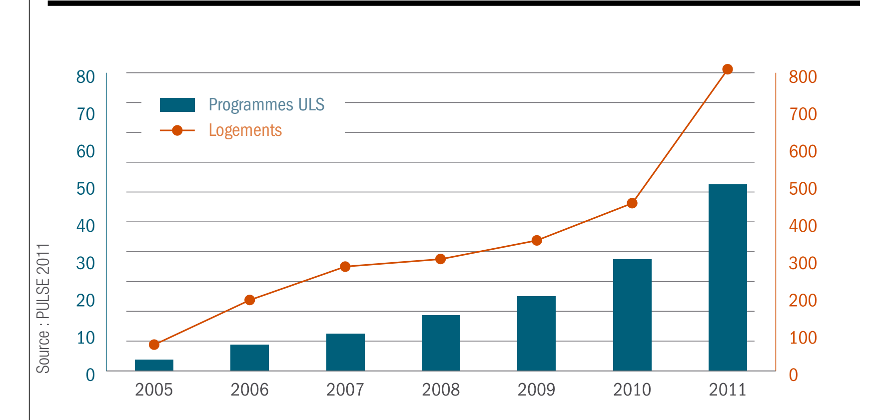
## *Répondre aux nouvelles difficultés des classes moyennes*

L'adéquation entre logements et emplois est devenue un enjeu majeur pour le dynamisme des villes. Les logements PLS ou PLUS produits en ULS s'adressent à des publics qui peinent financièrement à se loger, en centre-ville ou à proximité des bassins d'emploi. L'ULS est, dans cette optique, un dispositif efficace pour la création de logements aux loyers accessibles aux actifs des classes moyennes.

## *2 500 logements sociaux supplémentaires en cinq ans*

L'opérateur ULS, initiateur du projet, assume le risque commercial lié à la réussite de la collecte de l'épargne des particuliers. Depuis 2006, 500 millions d'euros d'épargne ont ainsi été collectés pour le financement de plus de 2 500 logements à usage social, dans 60 villes françaises.

### Production de logements en ULS – opérateurs Pulse

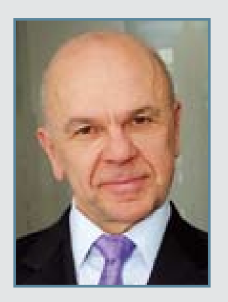



Si la production de logements en ULS est majoritairement réalisée en Véfa (Vente en état futur d'achèvement), l'ULS peut aussi s'appliquer aux immeubles existants.

Entretien



# Une solution complémentaire



**ALAIN LAURIER**
**Président de PERL**

***Fondée en 2000, la société PERL (Pierre épargne retraite logement) est à l'origine des premières opérations en Usufruit locatif social. Elle est membre de l'association PULSE. Entretien avec ses cofondateurs, Alain Laurier et Frédéric Goulet.***

*Comment l'ULS est-il né ?*

En cherchant un mécanisme permettant de faire se rencontrer l'épargne des particuliers – très abondante avec les incertitudes sur les retraites – et le logement social. L'idée a été de partager la propriété pour proposer aux acteurs de ne financer que la partie qui les intéresse : l'investisseur achète les murs et se constitue un patrimoine ; le bailleur acquiert l'usage du logement, qu'il peut louer pour une période longue de quinze à vingt ans à des ménages sous plafonds de ressources.
Cette dissociation du patrimoine et de l'usage permet de partager les coûts tout en préservant l'objectif principal de chaque acteur.

*Cette innovation a-t-elle été difficile à mettre en place ?*

En 2000, il a fallu tout inventer. Lors des premières opérations, tout a été prévu de façon conventionnelle : qui, de l'usufruitier ou du nu-propriétaire, devait assurer le bien, l'entretenir, etc. ? Les premiers contrats faisaient des dizaines de pages ! Mais ce dispositif a rapidement intéressé des parlementaires et, en 2006, la loi Engagement national pour le logement (ENL) l'a entériné et lui a fourni un cadre juridique qui lui a permis de se développer rapidement. L'ULS est désormais reconnu, son cadre juridique est clair et les opérations beaucoup plus simples à monter.

# *pour augmenter l'offre locative conventionnée »*

*Quelle est la place de l'ULS parmi les dispositifs de financement du logement social ?*

C'est un moyen supplémentaire de développer l'offre de logements accessibles. L'ULS ne concurrence pas les modes traditionnels de financement de logements conventionnés. Au contraire, il libère des ressources puisqu'il est financé par les ménages et leur épargne. C'est un dispositif qui permet de « faire plus ». C'est aussi une solution qui s'adresse à des publics nouveaux et à des zones difficilement couvertes par les solutions classiques. Contrairement aux autres dispositifs faisant appel à l'épargne privée, l'ULS redonne des marges de manœuvre aux municipalités, qui conservent la maîtrise totale de la production de ces logements.

*Comment le parc de logements en ULS évolue-t-il ?*

Depuis 2006, une centaine de programmes représentant 2 500 logements ont été lancés, principalement dans des zones tendues. Quatre sociétés (FIDEXI, I-PLUS, PERL et VIVALIB) développent ce dispositif, elles se sont regroupées dans l'association PULSE.

Municipalités et bailleurs sociaux ont bien intégré l'intérêt du dispositif et les projets se développent rapidement : en 2012, nous devrions dépasser les 1 000 logements nouveaux. Ce qui est peu au vu des quelque 70 000 logements sociaux construits chaque année, mais ce sont 1 000 logements supplémentaires qui n'auront rien coûté à la collectivité... À terme, nous pensons que l'ULS pourrait viser un objectif annuel de 5 à 10 % des constructions de logement social.



# *Un dispositif réglementé pour servir l'intérêt général et les objectifs de chacun*

# Réunir épargne et logement social : droits et devoirs de la propriété partagée

*Création originale issue du Code civil, l'ULS s'inscrit dans le champ d'action des politiques publiques en faveur du logement et relève de différents cadres juridiques. Mode d'emploi d'un dispositif encadré par la loi ENL de 2006.*

## *Dissocier l'usufruit de la nue-propriété : le principe fondateur de l'ULS*

Utilisant le principe du démembrement de propriété inscrit dans le Code civil, l'ULS innove pour mettre en relation des bailleurs sociaux (entreprises sociales pour l'habitat, SEM ou offices publics de l'habitat) et des épargnants dans un partenariat public-privé inédit dans le domaine du logement social.

En partageant la propriété sur une durée convenue, de quinze à vingt ans, l'ULS propose aux acteurs de financer uniquement l'objet qui les intéresse : le bailleur acquiert l'usage du logement qu'il peut louer, l'épargnant achète les murs et constitue un patrimoine pour sa retraite.




**Le bailleur social – usufruitier**

Le bailleur social acquiert le droit d'usage des logements pour une durée conventionnelle de quinze ans minimum. Pendant l'usufruit, il va pouvoir louer les logements à des ménages sous plafonds de ressources (PLS, PLUS ou éventuellement PLA-I) et à des loyers conventionnés variant entre 5 et 12 euros le mètre carré.

Ne finançant que l'acquisition de l'usufruit des logements, le bailleur ne mobilise pas de fonds propres. .../...

## *Usus, fructus* et *abusus*

Le droit romain décomposait la propriété en trois prérogatives :

- **l'usage du bien (*usus*),** qui permet d'occuper un logement ;
- **la jouissance du bien (*fructus*),** qui permet d'en recueillir les fruits, les loyers ;
- **la disposition du bien (*abusus*),** qui permet de le revendre, de l'agrandir, de le détruire, etc.

Les deux premières prérogatives sont réunies dans l'usufruit que le Code civil définit comme « le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété (...) » (art. 578 du Code civil). En revanche, il ne mentionne pas précisément la nue-propriété, définie *a contrario* par l'usage et la jurisprudence.

.../... L'opération est finançable dans sa totalité par un prêt réglementé PLS ou PLUS.

Le prix d'achat de l'usufruit s'équilibre avec les loyers perçus sur la durée, tout en intégrant les frais d'entretien des logements et de l'immeuble. Ceux-ci sont précisément définis dans une convention d'usufruit.

À l'issue de cette période, le bailleur garantit au plein propriétaire le bon état d'habitabilité des lieux. Et, comme précisé à l'article L253-6 du Code de la construction et de l'habitation (CCH, voir en annexes pages 34 et 35), il a l'obligation de proposer au locataire encore sous plafond de ressources un relogement dans son parc social.

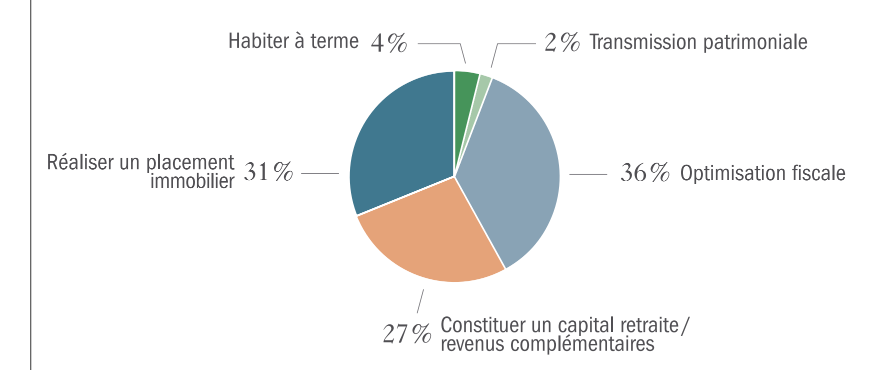
### L'épargnant – nu-propriétaire

L'épargnant acquiert la nue-propriété (à un prix inférieur d'environ 40 % à celui de la pleine propriété) d'un bien dont il n'aura pas la jouissance avant quinze ou vingt ans. Pendant cette période, il ne perçoit pas de revenu et se voit déchargé du risque locatif (recherche de locataires, impayés…), de l'entretien du logement, des charges, etc., qui sont assumés par l'usufruitier.

Si la nue-propriété est financée à l'aide d'un prêt, les intérêts sont déductibles des éventuels revenus fonciers .../...

## Motivations et profil des épargnants en nue-propriété

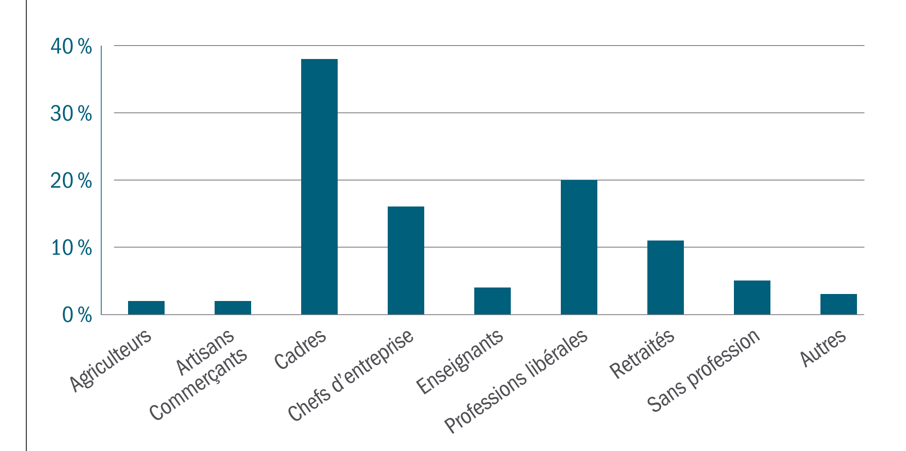
### Les motivations des épargnants nus-propriétaires




Près des deux tiers des épargnants acquièrent un appartement en nue-propriété afin de se constituer un capital retraite ou de réaliser un placement immobilier. 4 % des investisseurs souhaitent habiter le logement à la fin de la période d'usufruit.

Source : étude PERL sur ses clients épargnants (avril 2009, juillet 2010 et 2011)

### Le profil des épargnants




Les épargnants en nue-propriété affichent une grande diversité de profils : 58 % sont cadres ou exercent une profession libérale, 16 % sont chefs d'entreprise, 11 % sont retraités.

Source : étude PERL sur ses clients épargnants (avril 2009, juillet 2010 et 2011)

64 %
des épargnants achètent en nue-propriété pour des motifs de prévoyance[1].

…/… de l'acquéreur et dans certains cas, la nue-propriété du logement peut ne pas entrer dans le calcul de l'Impôt de solidarité sur la fortune (ISF).
Au terme de l'usufruit, le particulier retrouve la pleine propriété du logement qu'il peut alors occuper, revendre ou louer.

## *Respecter un contrat clair avec les locataires*

Dans les zones en tension foncière, là où le prix du foncier rend difficile la production de logements sociaux, l'ULS procure aux locataires sous plafonds de ressources un logement pour la durée de l'usufruit du bailleur social : entre quinze et vingt ans. Le dénouement de l'opération est strictement encadré par la loi ENL du 13 juillet 2006.
Un an avant la fin de l'usufruit, le bailleur social rappelle au nu-propriétaire et au locataire la fin prochaine du bail et les informe de leurs droits et obligations.
Six mois avant la fin du bail, le nu-propriétaire peut également proposer au locataire un nouveau bail de droit commun ou l'avertir de son intention de vendre ou d'occuper le logement. En cas de revente, le locataire peut, s'il le souhaite, acquérir prioritairement le bien.
Le locataire encore sous plafond de ressources sociales à la fin de l'usufruit bénéficie de garanties supplémentaires en matière de relogement : obligation est faite au bailleur de lui proposer, trois mois avant l'expiration de la convention d'usufruit, la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

## *L'ULS confirmé par l'article 42 de la loi ENL*

Après sa création en 2000, l'ULS a fait l'objet de plusieurs dispositions réglementaires ou législatives précisant ses modalités (application de la TVA à taux réduit), mais c'est la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 (ENL) qui reconnaît sa pertinence comme politique publique et lui confère un cadre juridique précis.
L'article 42 de la loi modifie le Code de la construction et de l'habitation (CCH), en y ajoutant un nouveau chapitre

[1] Étude PERL sur ses clients épargnants (avril 2009, juillet 2010 et 2011).

d'ordre public dans lequel sont regroupés huit articles, de L253-1 à 8 (voir en annexes pages 34 et 35).
Ces derniers définissent :
- à quinze ans la durée minimale d'un démembrement conventionnel au profit d'une personne morale,
- la possibilité pour le bailleur usufruitier de financer ce logement par des prêts aidés,
- les obligations et droits des nus-propriétaires et de l'usufruitier en cours et en fin d'usufruit, ainsi que la protection des intérêts des locataires.
En 2009, le décret n° 2009-314 du 20 mars a élargi le champ d'application de l'Usufruit locatif social au PLUS et au PLA-I, permettant aux collectivités locales, notamment en régions, de mieux adapter l'offre ULS à leurs besoins spécifiques.

…/…

## Les dates clés de la politique publique du logement

### 1983

**Les lois de décentralisation** ont un impact important sur la politique de logement. Elles instituent notamment une politique locale de l'habitat à travers la création du Programme local de l'habitat (PLH).

### 1991

**La Loi d'orientation pour la ville** (LOV, loi n° 91-662 du 13 juillet 1991) vise à lutter contre la ségrégation en chargeant les collectivités locales « d'offrir des conditions de vie et d'habitat qui favorisent la cohésion sociale ».

### 2000

**La loi Solidarité et renouvellement urbains** (SRU, loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) s'intéresse à l'urbanisme (cohérence territoriale), aux déplacements (transports) et à l'habitat (solidarité entre les villes). Son article 55 impose à partir de 2002 aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) un quota de 20 % de logements sociaux. Cet objectif devra être atteint dans un délai de vingt ans, soit en 2022.

### 2006

**La loi Engagement national pour le logement** (ENL, loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006) vise à augmenter l'offre de logements sociaux, à aider les collectivités à construire, à favoriser l'accession à la propriété sociale et à renforcer l'accès au logement. Elle codifie pour la première fois les règles de l'ULS en précisant notamment les obligations des parties (nus-propriétaires et usufruitiers) et les conditions de sortie du démembrement.

Témoignage



## *“ L’ULS, pour des opérations bien ciblées et de qualité ”*

**Arnaud Jaffrain**
**Président d’I-PLUS, société membre de l’association PULSE**

« L’ULS est un outil adapté à des besoins très spécifiques : la construction de logements à loyers modérés dans des zones de fortes tensions foncières où il est habituellement très difficile de faire du logement social. Les caractéristiques de ce dispositif, et notamment son caractère temporaire, doivent inciter municipalités et bailleurs sociaux à réserver l’ULS à des opérations bien ciblées, qui auraient été difficiles voire impossibles à réaliser sans lui. Il faut également les destiner à une cible particulière de locataires : les classes moyennes ou les jeunes actifs dont les perspectives d’évolution de carrière devraient leur permettre de sortir rapidement du public éligible. Pour attirer les investisseurs privés, l’ULS doit être réservé à des opérations de qualité, dans des quartiers amenés à se valoriser.

Puisque l’ULS ne mobilise pas de capitaux propres des bailleurs, ni de subventions publiques, il pourrait être tentant d’oublier ces règles et de multiplier ces opérations “qui ne coûtent rien” au détriment des programmes sociaux classiques. Ce serait une erreur. L’ULS doit rester une solution de complément. De même, les bailleurs sociaux doivent préparer soigneusement la sortie de l’ULS : provisionner les travaux de remise en état et prévoir des solutions de relogement pour les locataires qui seront encore éligibles au logement social au bout de quinze ans. L’ULS est un excellent outil qui permet d’apporter de la souplesse dans un système souvent rigide. »

### *Assouplir la fin de l'usufruit par la transition locative*

Les compétences des bailleurs sociaux en gestion locative et dans le relogement des locataires sont déterminantes dans le déroulement du calendrier décrit par la loi ENL. « *En complément des exigences légales, concevoir et organiser une transition locative est un des chantiers prioritaires de l'association PULSE* », souligne Frédéric Goulet, son président. Cela s'inscrit dans une triple perspective : affiner les modalités de sortie du locataire dans le respect de son parcours résidentiel, assouplir pour le bailleur la gestion de la fin de l'usufruit, optimiser les relations entre le nu-propriétaire et l'usufruitier. « *En 2012, PULSE souhaite intégrer à l'association un collège de bailleurs. L'objectif est de faire émerger auprès des pouvoirs publics des propositions concrètes et partagées sur la transition locative et de se concerter sur la rédaction d'un code de bonnes pratiques* », ajoute Frédéric Goulet.

### *Recourir à l'ULS dans le cadre des obligations fixées par la loi SRU*

Les logements en ULS sont pris en compte au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, lorsqu'ils sont affectés à un usage social, soit pendant la durée de l'usufruit.

Les communes et les collectivités locales peuvent, grâce à l'ULS, augmenter plus vite leur offre locative sociale pour atteindre, dépasser ou consolider le taux de logements sociaux : le recours à l'ULS libère à court terme des subventions publiques pour d'autres projets immobiliers sociaux et facilite à moyen terme la mise en œuvre d'une politique foncière pérenne.



# L'ULS

*Trois enjeux majeurs :*

- *loger les classes moyennes*
- *favoriser le dynamisme économique de la ville*
- *cofinancer la production de logements sociaux*

# Enjeu n° 1 :
# loger les classes moyennes

*Touchés de plein fouet par l'augmentation de l'immobilier, des loyers et des charges, les ménages à revenus moyens consacrent une part trop importante de leur budget à se loger. L'ULS contribue à produire des logements sociaux supplémentaires, adaptés à cette nouvelle demande sociale.*

## *Dans les zones tendues, la crise du logement s'aggrave…*

Plus de 10 millions de personnes vivent dans un logement social en France. Le parc est important (plus de 4,1 millions de logements) et s'accroît régulièrement. En 2010, 113 000 logements sont venus le renforcer : 70 000 constructions neuves, 11 000 rénovations, 32 000 acquisitions sans travaux[1]. Malgré ces efforts, la crise du logement est patente : 1,2 million de familles sont officiellement en attente d'un logement social, dont plus de 400 000 en Île-de-France.

Le Conseil économique, social et environnemental régional (Ceser) d'Île-de-France a réalisé en décembre 2011 un rapport sur « La relance de la production de logements en faveur des ménages à revenus moyens »[2]. Ce rapport souligne l'importance et la difficulté de produire des logements spécifiquement destinés à un public « *trop riche pour accéder aux logements du parc social… trop pauvre pour accéder aux logements du parc privé* », dans un contexte de raréfaction des logements à loyer intermédiaire.

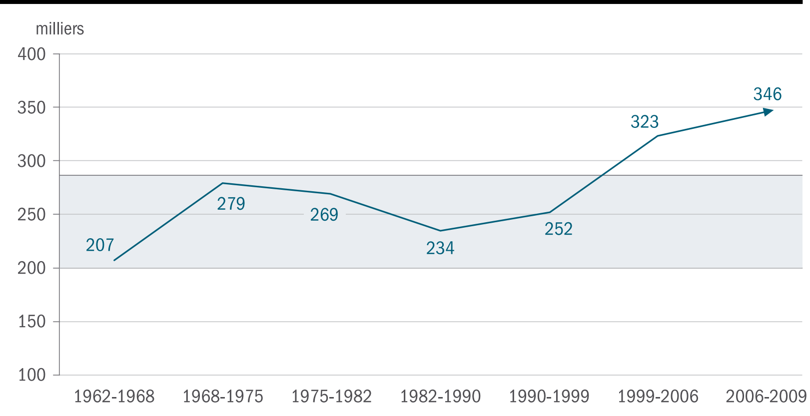
**1,2 million**
de familles sont officiellement en attente d'un logement social.

## *De nouveaux publics sont désormais concernés*

*« Selon les critères d'admissibilité, 60 % de la population française relève du logement social. Comme la France construit environ 500 000 logements nouveaux chaque année,* …/…

[1] Données de l'Union sociale pour l'habitat (USH).
[2] « La relance de la production de logements en faveur des ménages à revenus moyens », rapport du Ceser d'Île-de-France, présenté par Marie-Anne Belin, 8 décembre 2011.

## Multiplication des ménages et déficit de construction



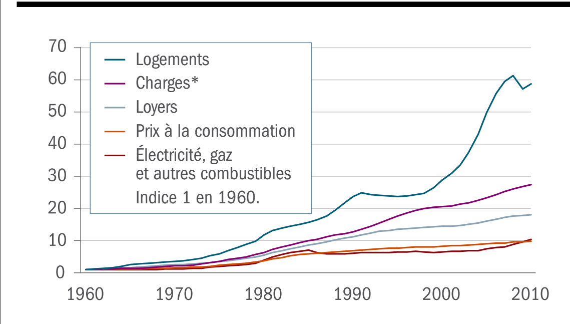

Source : IEIF sur données Insee

**Le principal responsable de la crise du logement est connu : c'est le déficit de construction.** La France bâtit trop peu depuis vingt ans et ne sait pas répondre à l'évolution de la demande et des modes de vie.

Depuis les années 1990, le nombre de personnes par foyer diminue mais le nombre de foyers s'accroît et l'urbanisation accélérée en conduit une grande partie à rejoindre des conurbations saturées.

Entre 1965 et 2000, 210 000 à 280 000 ménages supplémentaires étaient recensés chaque année. Depuis 2000, ces chiffres sont largement dépassés, avec près de 350 000 ménages nouveaux par an. Une explosion due au dynamisme démographique et à l'allongement de la durée de vie, mais surtout aux changements de modes de vie et à la décohabitation. Si la population a crû de 15 % entre 1975 et 2005 (pour atteindre 60,7 millions d'habitants), **le nombre de ménages, lui, a progressé de 45 %,** passant de 17,7 à 26 millions ! L'augmentation du célibat et la multiplication des ménages monoparentaux créent une forte demande de logements : il manquerait aujourd'hui plus de 900 000 logements en France.

## L'explosion du coût du logement en France




Le prix des logements, des charges* et des loyers, progresse bien plus vite que l'indice des prix à la consommation.

* Parmi les charges, on compte l'eau, les frais d'enlèvement des ordures ménagères, l'assainissement, le ramonage, les frais de gardiennage et l'entretien des ascenseurs.

Sources : séries longues reconstituées par J. Friggit (CGEDD) pour la période 1946-1995, indice Insee-notaires pour la période récente (1996-2010) pour les prix de l'immobilier. Insee-comptes nationaux pour les autres indices.

…/… *il faudrait donc en théorie que 300 000 d'entre eux soient des logements sociaux ! Nous en sommes évidemment très loin. À côté du public fragile que l'on associe habituellement au logement social, il existe aussi une part importante de la population active qui est mal logée : elle va des "travailleurs pauvres", mis en lumière par les enquêtes de la Fondation Abbé Pierre, jusqu'aux classes moyennes qui n'arrivent pas à se loger dans le secteur privé et doivent s'éloigner toujours plus de leur lieu de travail* », résume Étienne Pinte, député des Yvelines.

Malgré un budget sans cesse croissant consacré au logement, les classes moyennes peinent désormais à se loger. En effet, cette catégorie a vu en dix ans (1997-2007) son niveau de vie augmenter de 14 euros par an en valeur absolue[1]. Le malaise lié au logement est l'une des principales causes du sentiment de déclassement ressenti par ces classes actives[2].

69 %
des locataires déclarent devoir réduire leurs autres dépenses pour faire face à l'augmentation du poste logement[4].

## *L'envol des prix du logement et des charges en cause*

Avec l'envol des prix de l'immobilier, qui progressent beaucoup plus vite que le revenu, le rêve de l'accession à la propriété, qui a été l'un des moteurs de l'ascension sociale des Trente Glorieuses, est devenu inabordable pour les jeunes générations. Si 57 % des Français sont aujourd'hui propriétaires, contre seulement 39 % en 1962, la dynamique est largement freinée pour les primo-accédants, là où le foncier est cher. Depuis 1995, les prix d'acquisition des logements ont été multipliés[3] par 2,5 tandis que le revenu progressait de 1,6 en valeur nominale.

Parallèlement, depuis 1960, les prix à la consommation ont été multipliés par 10 quand les loyers étaient multipliés par 18, les charges par 27 et le prix d'acquisition des logements par 58 : le logement pèse toujours plus lourd dans le budget des ménages.

Ces vingt dernières années, le mouvement s'est emballé et toutes les dépenses liées au logement – loyers, charges, gaz, électricité – ont connu une véritable explosion. …/…

[1] « Les difficultés de logement des classes moyennes et les besoins de mobilité résidentielle », étude Crédoc pour PERL, juin 2010.
[2] « Le logement, facteur d'éclatement des classes moyennes », étude de la Fondation Paris-Dauphine, janvier 2010.
[3] 4es rencontres de l'ULS, Crédoc, septembre 2010.
[4] « Les attentes des Français en matière de logement », sondage PULSE-Ifop, octobre 2011.

…/… Résultat, parmi les classes moyennes, certains ménages doivent désormais consacrer plus de 50 % de leurs revenus au logement… De ce fait, une personne sur deux appartenant aux classes moyennes ne part plus en vacances[1].

Selon une étude Ifop[2], 74 % des locataires estiment que les loyers sont trop élevés et 69 % d'entre eux déclarent devoir réduire leurs autres dépenses pour faire face au poste logement. En région parisienne, parmi les sujets jugés les plus préoccupants, le logement arrive en deuxième position après le travail mais avant la santé et la sécurité… Même constat inquiétant pour les actifs français de moins de 35 ans.

### *Avantage de l'ULS : « solvabiliser » les ménages par un loyer abordable*

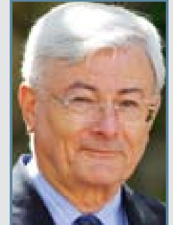
**Pour les collectivités locales des zones tendues, augmenter le nombre de logements à loyers conventionnés répond à un besoin nouveau et fondamental des ménages des classes moyennes.**

**L'accroissement de la production de logements locatifs à usage social fait de l'ULS un facteur de détente et d'élargissement de l'offre locative accessible. Ces logements produits en ULS sont en effet particulièrement adaptés aux jeunes actifs, aux familles modestes ou même aux seniors (lire le témoignage sur l'application faite par VIVALIB de l'ULS, page 22).**

**Aider au parcours résidentiel œuvre directement à la solvabilité des ménages, qui retrouvent ainsi la capacité de consacrer plus de moyens à d'autres postes essentiels de dépense : éducation, santé et loisirs.**

[1] Crédoc, novembre 2008.
[2] « Les attentes des Français en matière de logement », sondage PULSE-Ifop, octobre 2011.

Témoignage



## *L'ULS en soutien des logements sociaux classiques*

**Étienne Pinte**
Député des Yvelines, ancien maire de Versailles (de 1995 à 2008)

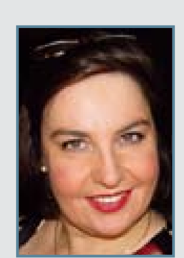
« À l'échelle nationale, le déficit de logements est criant et les moyens manquent. L'ULS est une solution nouvelle qui vient s'ajouter à la panoplie d'outils à notre disposition : il permet d'amortir pour quinze ans au moins l'insuffisance de logements sociaux.

Versailles compte un peu plus de 15 % de logements sociaux et doit donc renforcer son parc pour atteindre l'objectif de 20 % fixé par la loi SRU. Mais la tension immobilière y est particulièrement vive car la municipalité ne maîtrise qu'un tiers du foncier, le reste étant contrôlé par l'État (château, forêts domaniales et site militaire de Satory), ce qui raréfie les terrains et tire fortement les prix vers le haut.

Lorsque l'ancienne direction départementale de la Poste a été mise en vente, nous avons souhaité la préempter pour réaliser un programme de 56 logements sociaux en centre-ville. Mais le coût était trop important et rendait l'opération impossible. Une solution intégrant l'ULS a alors été imaginée : le bâtiment a été préempté et les 56 logements réalisés. 11 d'entre eux ont été acquis en toute propriété par le bailleur social et sont devenus des logements sociaux "permanents" et les 45 autres ont été démembrés pour être loués en ULS. Par son mode de financement, l'ULS a permis d'imaginer et de réaliser cette opération qui n'aurait pas été envisageable autrement. Grâce à lui, nous avons obtenu 56 logements sociaux supplémentaires, dont 11 "classiques" et 45 ULS. Sans être une solution miracle, l'ULS est une formule nouvelle qui apparaît comme un facilitateur : elle permet de donner un peu de souplesse et de débloquer des situations souvent compliquées. »

## Témoignage

*“Pour que les personnes âgées puissent continuer à « vivre » en société”*



**Muriel Dunoyer**
**Membre du directoire, directrice du développement stratégique et opérationnel de VIVALIB**

« VIVALIB est née d’un constat : lorsque surviennent les premières difficultés des personnes vieillissantes à se mouvoir ou à se déplacer et que l’habitat se révèle inadapté, l’alternative se limite trop souvent à “devoir” rejoindre une institution. Nous pensons au contraire qu’il est important que les personnes âgées puissent continuer à “vivre” en société.

Notre solution repose sur un triptyque : une exigence environnementale (mixité sociale et générationnelle, à proximité de services, commerces et transports), un cahier des charges très avancé dans l’accompagnement du vieillissement (prise en compte des aidants, veille domotique, liaison à une plate-forme médicalisée…), une implantation sans surcoût pour les locataires âgés (loyers sociaux PLA-I, PLUS et PLS). Cette solution s’applique aux immeubles à construire comme à ceux faisant l’objet de restructurations.

Ces logements sont ensuite proposés aux bailleurs sociaux, pour compléter le parcours résidentiel des locataires devenus trop âgés pour continuer d’occuper des logements dès lors trop grands et inadaptés. Dans les dix principales villes françaises, le prix élevé du foncier rend les opérations beaucoup plus difficiles à financer de manière classique. La société propose alors, si le site se révèle approprié, de recourir à l’ULS sur des périodes de quinze à vingt ans. Notre démarche, certifiée socialement responsable en 2011, rencontre un vif succès : pour 1 000 appartements prévus sur 2011-2012, nous avons un objectif de 20 à 25 % en ULS. »

# Enjeu n° 2 : favoriser le dynamisme économique de la ville

*Dans les grandes agglomérations, le coût du logement pousse une part croissante des habitants à déménager en périphérie ou à peiner financièrement. L'ULS permet aux collectivités locales de développer, au cœur des villes, une offre supplémentaire de logements à loyer abordable.*

## *Des villes et des quartiers devenus inaccessibles*

Le manque de logements est particulièrement fort dans les zones en tension immobilière, là où les prix du terrain atteignent des niveaux de plus en plus élevés et où l'offre de logements accessibles se raréfie.

En région parisienne, en région Rhône-Alpes, en Paca, sur le littoral atlantique, au cœur des métropoles régionales et dans les villes touristiques, les classes moyennes ne parviennent plus à se loger là où elles le désirent et sont repoussées toujours plus loin des centres-villes et de leur lieu de travail. Le maintien de populations jeunes et actives est pourtant un enjeu majeur pour le dynamisme économique des villes, mais le coût du foncier rend difficile le financement de logements sociaux avec les dispositifs classiques. Pour construire dans ces zones, il faut mobiliser de nouvelles ressources.

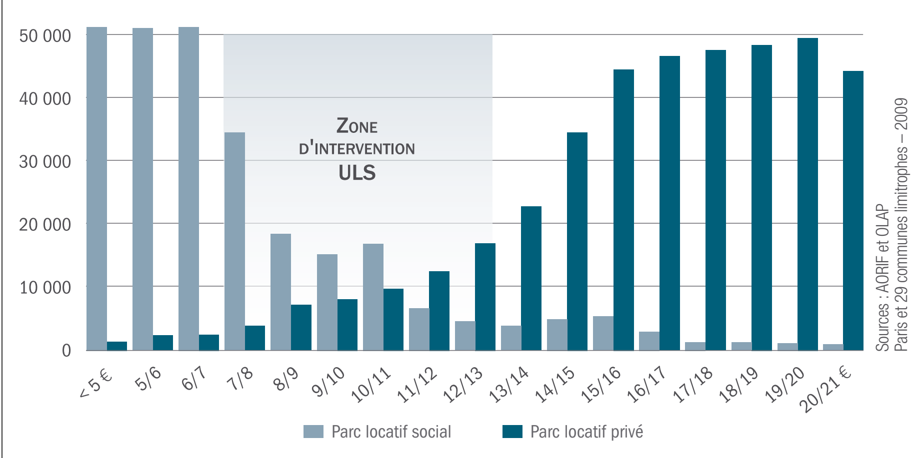
**46 %**
des locataires pensent que la difficulté à trouver un logement qui leur convienne pourrait les dissuader de changer de région ou de travail[1].

## *Entre parc privé et logement conventionné, une offre intermédiaire reste à développer*

Dans les zones tendues, où le défaut de construction conduit à de forts déséquilibres, l'écart entre les loyers du secteur privé – de plus en plus élevés – et ceux du parc social ne cesse de se creuser. L'offre est alors très peu diversifiée : à un parc social peu cher, mais insuffisant, s'oppose un parc privé très cher et inaccessible aux .../...

[1] « Les attentes des Français en matière de logement », sondage PULSE-Ifop, octobre 2011.

## Un déficit de logements à loyer accessible




Nombre de logements locatifs en 1re couronne parisienne par niveau de loyer (euros/m²/mois)

# 120 %

Entre 1998 et 2008, les prix de relocation du parc privé ont augmenté de 120 %.

…/… classes moyennes. Entre les deux, rien ou presque. Or, c'est précisément ce parc de logements intermédiaires qui permettrait de loger les classes moyennes.

En Île-de-France, où vit 20 % de la population française, soit 12 millions de personnes, les loyers HLM ont progressé de 25 % entre 1998 et 2008[1] (soit un rythme légèrement supérieur à celui de l'inflation : 20 %). Sur la même période, les prix de relocation du parc privé ont progressé de… 120 % à Paris et de 80 % en proche banlieue. Un appartement de 60 m² se loue donc environ 400 euros par mois en HLM et près de 1 100 euros par mois dans le parc privé.

Résultat de ce grand écart : l'offre est très faible dans les tranches de loyers situées entre 7 et 12 euros le mètre carré. C'est précisément l'augmentation de ce type de logements que permet de financer l'ULS.

### *Les difficultés de mobilité résidentielle pèsent sur le dynamisme économique des villes*

Cercle vicieux, la difficulté à se loger apparaît comme l'un des freins majeurs au dynamisme d'une économie en recherche de souplesse et d'adaptation. …/…

[1] « Les difficultés de logement des classes moyennes et les besoins de mobilité résidentielle », étude Crédoc pour PERL, juin 2010.

Témoignage



*Maintenir les habitants dans leur ville*



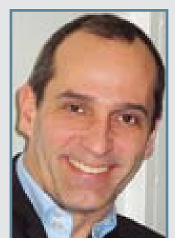
**Christian Cardon**
**Maire de Trouville-sur-Mer**

« Trouville est confrontée au problème classique des cités balnéaires : les résidences secondaires se multiplient, tirant les prix vers le haut et chassant les résidents permanents, contraints de s'installer dans l'arrière-pays, toujours plus loin de la ville dans laquelle ils travaillent. Avec 10 000 logements pour 5 000 habitants, la ville compte nettement plus de résidences secondaires que de logements permanents. Le parc locatif privé est très peu développé, les propriétaires préférant louer l'été, à des tarifs très élevés, plutôt que toute l'année.

Cela entraîne toute une série de problèmes : fermeture de classes, ville désertée hors saison… Le maintien des habitants dans leur ville est donc une priorité de la municipalité. Nous comptons déjà plus de 20 % de logements sociaux permanents, mais cela ne suffit pas.

L'ULS nous permet de développer encore ce parc social sans coûts particuliers pour la municipalité : on ne nous demande ni de céder le terrain gratuitement ni de le viabiliser à coûts réduits, ce qui est souvent le cas pour les opérations HLM. C'est une opération gagnante pour tout le monde. Le caractère temporaire de ces logements sociaux favorise en outre la mobilité. »

Témoignage



*“Adapter l’offre de logements sociaux à la diversité des besoins”*

**Emmanuel Charlet**
**Directeur associé de FIDEXI, société membre de l’association PULSE**

« Malgré des efforts importants, l’offre de logements sociaux reste très insuffisante car les besoins ne cessent d’augmenter. Qui plus est, la problématique du logement est très diverse en fonction des zones géographiques et des populations. Il n’existe pas une problématique unique liée à une sous-offre, mais des problématiques multiples liées à la diversité des besoins. Historiquement, la tendance a été de raisonner quantitativement pour faire face à l’urgence. Or, de nouveaux publics rencontrent désormais d’importantes difficultés pour se loger, que ce soit dans les premières années de leur carrière professionnelle ou après un accident de la vie les mettant dans des situations économiques délicates.

Le besoin en logement social de ces populations est souvent temporaire car leur situation est évolutive sur quelques années seulement. Parallèlement, et on comprend pourquoi, ces mêmes populations ne sont pas prioritaires lors des attributions de logement par rapport à des populations plus démunies.

Les logements financés en ULS pourraient permettre de s’adresser à ces publics sans réduire l’effort consenti par la collectivité pour les publics les plus fragiles. L’ULS, ce sont des logements “en plus” pour une réponse “de plus”. »

.../... La forte augmentation du coût du logement incite les locataires à rester sur place : chaque déménagement les confronte à des prix plus élevés, sauf à occuper des logements plus petits ou plus éloignés des centres urbains. Ainsi, 75 % des locataires envisageraient de déménager mais estiment que trouver un logement qui corresponde à leurs attentes (superficie, loyer, emplacement) sera difficile. Parmi les classes moyennes, la demande de logement social est donc très forte… mais l'offre très faible. 56 % accueilleraient favorablement l'offre d'un logement social correspondant à leurs critères avec un bail non renouvelable de cinq à dix ans[1]. Dans les zones de forte tension immobilière, la mobilité se réduit. Ce phénomène de « sédentarisation » est encore plus sensible dans le parc social : en Île-de-France, 37 % des ménages logés en HLM occupaient leur logement depuis moins de quatre ans en 2002. En 2006, ils n'étaient plus que 28,5 % (Insee).

**16 %**

des locataires du parc privé déménagent chaque année[2]. La mobilité est une affaire d'âge : on déménage beaucoup avant 30 ans et à chaque étape de la vie d'adulte, personnelle ou professionnelle (installation en couple, enfant, divorce, promotion ou nouveau travail).

## *Avantage de l'ULS : adapter l'offre locative conventionnée aux besoins locaux*

**Les collectivités locales et les acteurs du logement reconnaissent à l'ULS une véritable souplesse pour dénouer des situations financièrement tendues et rendre possibles localement des opérations complexes. Le processus décisionnel de production de logements en ULS, maîtrisé par la collectivité locale et la puissance publique, permet une réponse fine de l'ULS et une mise en adéquation avec les recommandations du PLU et du PLH. L'accès et le maintien des populations actives au cœur des agglomérations sont des enjeux majeurs de leur dynamisme. L'ULS répond à un double besoin spécifique des territoires en tension :**

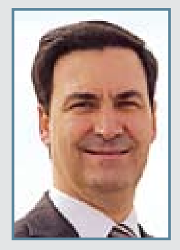
**- favoriser la création de logements à proximité des bassins d'emploi, condition d'un développement économique durable,**

**- développer une offre locative adaptée à la mobilité des actifs qui ont vocation à occuper le logement sur une période courte de quelques années correspondant à une étape de leur parcours résidentiel.**

[1] « Les attentes des Français en matière de logement », sondage PULSE-Ifop, octobre 2011.
[2] 4es rencontres de l'ULS, Crédoc, septembre 2010.

Témoignage

## *Réintroduire de la mixité sociale dans les zones tendues*



**Stéphane Pintre**
**Directeur général des services de la ville d’Antibes, président du Syndicat national des directeurs généraux de services des collectivités territoriales (SNDGCT)**

« Antibes appartient à une région où le logement social a longtemps été oublié : nous comptons environ 6 % de logements sociaux et, malgré les efforts de la communauté d’agglomération de Sophia-Antipolis, nous n’arriverons pas à atteindre l’objectif de 20 % en 2022. La Côte d’Azur attire notamment des étrangers fortunés qui tirent les prix vers des sommets inaccessibles pour la population locale. La proximité de Sophia-Antipolis et de ses 30 000 emplois exerce aussi une forte pression sur les prix. La municipalité a donc décidé de réagir. Nous sommes passés d’une quarantaine de logements sociaux par an à 400 et bientôt 600. Désormais, tout programme neuf doit intégrer 35 à 50 % de logements sociaux.

Nous avons également lancé une dizaine de programmes en ULS. Ce dispositif a le grand avantage de développer le parc social sans aide publique. Il permet de réintroduire de la mixité sociale dans les zones très tendues et difficilement accessibles au logement social. Il apporte en outre une solution pour les classes moyennes, ces ménages qui, bien qu’actifs, ne parviennent plus à se loger dans le parc privé. Mais il ne faut pas oublier qu’il s’agit de solutions temporaires : il ne faudrait pas qu’une municipalité abandonne ses efforts dans le parc social classique en se reposant intégralement sur l’ULS. L’ULS est une solution complémentaire qui permet d’apporter des réponses rapides et à moindre coût à des situations très tendues. Les municipalités doivent profiter de ce délai de quinze ans pour anticiper et renforcer leur politique de logement social. »

# ENJEU N° 3 : COFINANCER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

*La crise actuelle accentue les difficultés de financement du logement social. Dans un contexte de fort endettement de l'État et des collectivités territoriales et locales, l'ULS constitue un véritable levier de financement complémentaire.*

### *Face à la réduction des budgets publics*

Le financement du logement social répond à une équation complexe. Il doit concilier la réduction des dépenses publiques, les réponses aux situations d'urgence, l'application des réformes territoriales, les équilibres budgétaires des collectivités et des bailleurs… L'impérieuse nécessité de réduction du déficit et de l'endettement de l'État, mais aussi des régions et collectivités locales, laisse craindre une diminution des moyens accordés au logement social.

Dans un tel contexte, comment poursuivre une politique publique de logement correspondant aux attentes et aux besoins dans les territoires en tension ? Comment les collectivités locales vont-elles financer les logements des plus fragiles de nos concitoyens et poursuivre les objectifs de mixité sociale nécessaires à leur développement économique ?

2012

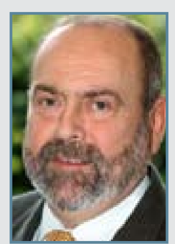
L'impérieuse nécessité de réduction des déficits publics menace les moyens accordés au logement social.

### *Avantage de l'ULS : libérer des ressources financières pour le logement social et la politique foncière*

**L'ULS recourt à l'épargne pour augmenter l'offre de logements à loyers conventionnés. Il propose une solution de financement sans recours aux subventions publiques et sans mobilisation de fonds propres pour les bailleurs.**

…/…

## Témoignage



> *« Un outil utile qui permet de monter des opérations que nous ne pourrions pas réaliser autrement »*

**Pierre Bourgoin**
**Directeur général de l'Office public départemental des Hauts-de-Seine (OPDH92)**

« L'OPDH92 gère 34 000 logements sociaux sur 30 des 36 communes du département. Nous construisons environ 400 logements par an et c'est loin d'être suffisant : la demande ne cesse de croître. Le manque de foncier constitue un problème majeur : il y a moins de terrains disponibles dans les Hauts-de-Seine qu'à Paris. Dans certaines zones, le prix du foncier atteint 1 500 euros le mètre carré…

Nous avons été parmi les premiers à recourir à l'ULS, dès 2006. Puis nous avons renouvelé l'opération à Puteaux, Courbevoie, Asnières… À La Garenne-Colombes et à Levallois, nous avons lancé deux opérations importantes de 118 et 82 logements sur de l'existant. Aujourd'hui, l'Office gère un parc d'environ 500 logements en ULS.

L'ULS est un outil utile, complémentaire des opérations classiques : quand les moyens publics s'avèrent insuffisants, il permet de monter

**…/… Ce schéma original fait converger les intérêts de toutes les parties, créant un véritable partenariat public-privé au service du logement social. Les bailleurs sociaux peuvent ainsi réunir des ressources supplémentaires pour les zones où les prix élevés du foncier limitent la construction de logements sociaux classiques. Avec l'ULS, les collectivités locales disposent d'un mode de financement supplémentaire pour développer, sans subvention publique, la mise en œuvre d'une politique foncière prévoyante.**

des opérations que nous ne pourrions pas faire autrement, de réaliser des programmes de grande qualité dans des zones difficilement accessibles au logement social à cause du coût du foncier. Dans ces environnements privilégiés, il permet de proposer aux classes moyennes des logements à des loyers de 11,5 euros le mètre carré, ce qui est très inférieur au parc privé. Certes, l'ULS est une solution temporaire, puisque les logements devront rejoindre le parc privé au bout de quinze ou dix-huit ans, mais ce caractère temporaire est intéressant, il injecte un peu de fluidité dans un parc souvent assez peu mobile. Et mieux vaut du logement social temporaire que pas de logement social du tout, car les besoins sont immenses et les listes d'attente s'allongent.

Que se passera-t-il au bout de quinze ans, à la fin de la période de conventionnement ? Exactement ce que prévoit la loi : le locataire sera averti de la fin proche de son bail et interrogé sur ses intentions. S'il est toujours éligible au logement social, nous lui proposerons un autre logement. S'il ne l'est plus, c'est que sa situation aura évolué, et c'est tant mieux. Il pourra alors proposer à son propriétaire de continuer à louer son logement – ou même de l'acquérir – ou aller dans le parc privé, comme bon lui semble.

La sortie de l'ULS doit être préparée par le bailleur, qui doit notamment provisionner les travaux de remise en état et les intégrer dans son plan de financement. »

**Dans les prochaines années, le développement de l'ULS montrera la capacité de ses opérateurs à mobiliser l'épargne des particuliers pour l'affecter – directement ou via un outil de placement collectif – à l'augmentation d'une offre locative abordable dans les zones en tension foncière.**
**À terme, l'ULS peut permettre de financer la création de 5 000 à 7 000 logements chaque année, soit 5 à 10 % de production supplémentaire de logements sociaux.**

5 000
logements en ULS supplémentaires par an à terme.

# Accélérons !

En précisant les droits et les devoirs des nus-propriétaires, bailleurs et locataires, la loi ENL de 2006 a permis un premier essor de l'ULS, ce « *dispositif remarquable mais insuffisamment connu* », comme le souligne le rapport sur la mise en application de la loi porté en 2009 par les députés Gérard Hamel et Jean-Yves Le Bouillonnec.

Cinq ans après sa reconnaissance législative, l'Usufruit locatif social a montré son utilité et sa pertinence. Il facilite dans des territoires en tension foncière la production, sans subvention publique, de logements à usage social et diversifie l'offre des bailleurs sociaux. Alors que les budgets alloués au logement se réduisent, encourageons un dispositif à l'efficacité reconnue.

Si les pouvoirs publics doivent garder comme priorité les populations les plus fragiles, c'est aux dispositifs innovants de trouver des clés pour les nouveaux publics qui peinent à se loger. L'ULS, solution complémentaire de cofinancement doit agir en relais et, à terme, peut concerner 5 à 10 % du parc social.

Avoir un logement s'impose comme un droit fondamental. Cette question doit faire l'objet d'une discussion nationale, afin d'aboutir à des solutions concrètes.
L'ULS est l'une d'entre elles.

# Annexes

## I - Articles L253-1 à 8 du code de la construction et de l'habitation

**Partie législative**

**Livre II : Statut des constructeurs.**

**Titre V : Bail à construction - Bail à réhabilitation - Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.**

**Chapitre III : Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.**

**Article L253-1.** Créé par la Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 42 JORF 16 juillet 2006
L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.

**Article L253-2.** Créé par la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 42 JORF 16 juillet 2006
Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article L253-1 peuvent être financés par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.
Ils peuvent faire l'objet d'une convention mentionnée à l'article L351-2, conclue pour une durée identique à celle de l'usufruit.

**Article L253-3.** Créé par la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 42 JORF 16 juillet 2006
Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L253-4 et reproduire les termes des articles L253-5 à L253-7.

**Article L253-4.** Créé par la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 42 JORF 16 juillet 2006
Le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.
Les deuxième à quatrième alinéas de l'article 595 du Code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis au présent article.

**Article L253-5.** Créé par la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 42 JORF 16 juillet 2006
Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :
- soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

- soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propriétaire au locataire.
La notification reproduit les termes du II de l'article L253-6 et de l'article L253-7.

**Article L253-6.** Créé par la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 42 JORF 16 juillet 2006
I. - Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-propriétaire et au locataire les dispositions de l'article L253-5.
II. - Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propriétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.
Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propriétaire.

**Article L253-7.** Créé par la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 42 JORF 16 juillet 2006
Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propriétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

**Article L253-8.** Créé par la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 42 JORF 16 juillet 2006
Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

## II - Autres mesures législatives et réglementaires

- Extrait de l'article L411-3 du code de la construction et de l'habitation
- Article 31-1°d) du code général des impôts
- Circulaire UHC/FB3/29 n° 2003/79 du 30 décembre 2003 du ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement sur « Le financement des opérations conçues sur la base d'un démembrement de la propriété des logements »
- Circulaire UHC/FB3 n° 2007-27 du 17 avril 2007 concernant la mise en œuvre de l'Usufruit locatif social

# Table des matières

L'ESSENTIEL SUR UNE SOURCE COMPLÉMENTAIRE DE FINANCEMENT .................... 2
[Graphique] Des programmes ULS dans plus de 60 villes en tension foncière ............ 4
[Graphique] Production de logements en ULS – opérateurs PULSE .............................. 5
*« Une solution complémentaire pour augmenter l'offre locative conventionnée »,*
Alain Laurier et Frédéric Goulet, cofondateurs de PERL ............................................... 6

RÉUNIR ÉPARGNE ET LOGEMENT SOCIAL : DROITS ET DEVOIRS DE LA PROPRIÉTÉ PARTAGÉE .............................. 8
[Graphique] Motivations et profil des épargnants en nue-propriété .............................. 11
*« L'ULS pour des opérations bien ciblées et de qualité »,*
Arnaud Jaffrain, président d'I-PLUS ..................................................................... 14

L'ULS, TROIS ENJEUX MAJEURS ........................................................ 16
*Enjeu n°1 : loger les classes moyennes* ........................................ 17
[Graphique] Multiplication des ménages et déficit de construction ............................ 18
[Graphique] L'explosion du coût du logement en France ........................................... 18
*« L'ULS en soutien des logements sociaux classiques »,*
Étienne Pinte, député des Yvelines ......................................................................... 21
*« Pour que les personnes âgées puissent continuer à "vivre" en société »,*
Muriel Dunoyer, directrice du développement stratégique et opérationnel de VIVALIB.... 22
*Enjeu n°2 : favoriser le dynamisme économique de la ville* ..... 23
[Graphique] Un déficit de logements à loyer accessible ............................................ 24
*« Maintenir les habitants dans leur ville »,*
Christian Cardon, maire de Trouville-sur-Mer............................................................ 25
*« Adapter l'offre de logements sociaux à la diversité des besoins »,*
Emmanuel Charlet, directeur associé de FIDEXI ........................................................ 26
*« Réintroduire de la mixité sociale dans les zones tendues »,*
Stéphane Pintre, directeur général des services de la ville d'Antibes .......................... 28
*Enjeu n°3 : cofinancer la production de logements sociaux* ..... 29
*« Un outil utile qui permet de monter des opérations que nous ne pourrions pas réaliser autement »,* Pierre Bourgoin, directeur général de l'Office public départemental des Hauts-de-Seine ............................................................................... 30

ACCÉLÉRONS ! .................................................................................. 33

ANNEXES ......................................................................................... 34

## PULSE

37, avenue Pierre 1er de Serbie
75008 PARIS
Tél. : 01 45 00 55 62
Fax : 01 45 00 55 69
contact@pulse-habitat.fr
*www.pulse-habitat.fr*
RNA : W751203004

**Composition du bureau**

Frédéric GOULET – PERL, président
Arnaud JAFFRAIN – I-PLUS, administrateur
Emmanuel CHARLET – FIDEXI, trésorier
Jean-Marc RÖDEL – VIVALIB, secrétaire

### Les entreprises membres fondateurs de PULSE

**PERL**
**Alain LAURIER**
Président
Tél. : 01 45 00 55 33
37, avenue Pierre 1er de Serbie
75008 PARIS
*www.perl.fr*

**I-PLUS**
**Arnaud JAFFRAIN**
Président
Tél. : 01 44 70 15 20
134, boulevard Haussmann
75008 PARIS
*www.iplusdiffusion.fr*

**FIDEXI**
**Emmanuel CHARLET**
Directeur associé
Tél. : 01 47 45 35 44
100, avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE
*www.fidexi.com*

**VIVALIB**
**Muriel DUNOYER**
Directrice du développement
Tél. : 01 44 01 06 78
118, rue de Tocqueville
75017 PARIS
*www.vivalib.com*



Frédéric Goulet
Président de PULSE

*“Il ne saurait être de bonne convention qui ne satisfasse toutes les parties”*




CET OUVRAGE EST ÉDITÉ PAR PULSE

PULSE est l'association professionnelle des opérateurs d'Usufruit locatif social (ULS).
L'association contribue à la mission d'intérêt général de financement et de production de logements locatifs accessibles dans les zones en tension foncière.
PULSE a été fondée en 2010 par FIDEXI, I-PLUS, PERL et VIVALIB.